

4008740
10/88

מרחב תכנון מקומי "המרכז"

תכנית שנוי מס' ממ/4031 - סביון
שנוי לתכנית ממ/23/534 ג' - סביון

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא "תכנית שנוי מס' ממ/4031-סביון" והיא תהווה שנוי לתכנית ממ/23/534 ג' על תקוניה באזורי המגורים בסביון.
2. המקום: מחוז - המרכז
נפה - פתח תקוה
מועצה מקומית - סביון.
3. גבולות התכנית: אזורי המגורים השונים בתחום שיפוט המועצה המקומית סביון (אין שנוי בתשריט התכנית שד/23/534) למעט שטחי רימוניה תכנית שד/25/534 ב'.
4. היוזם: מועצה מקומית סביון.
5. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
6. המתכנן: המחלקה הטכנית "המרכז".
7. מטרת התכנית: (1) קביעת הוראות בניה לבניה חדשה באזורי המגורים בסביון; לבנייני מגורים, מבני עזר, מתקני ספורט וגדרות.
(2) קביעת הוראות לתכנית פתוח אשר תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
8. זכויות והוראות בניה למגורים ומבני עזר (ראה דף מס' 2 להלן).

נכדו ואינו למסדה/למסדה
 והחליט הרישום המקומי/משנה מיום
 31.7.88
 מתכנן המוזן

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 ה מ ר כ ז

תכנית מס': ממ/4031. הומלצה
 להפקדה בישיבה מס' 5/5
 מיום 12/7/1986

יושב ראש הועדה
 מהנדס הועדה

מס' ה' הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז (מרכז)
 מרחב תכנון מקומי
 תכנית מס' ממ/4031
 הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 מיום 31.7.88
 יושב ראש הועדה
 מהנדס הועדה

מקני		מבני עזר ומחסן		מבני עזר ומחסן		מבני עזר ומחסן		מבני עזר ומחסן		מבני עזר ומחסן		מבני עזר ומחסן		מבני עזר ומחסן		מבני עזר ומחסן	
(ד) ספורט		(ג) מקני		(ב) מקני		מגורים		מגורים		מגורים		מגורים		מגורים		מגורים	
מירווחים	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת
מירווחים	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת
מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת
מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת
מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת
מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת
מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת
מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת
מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת
מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת	מכירת

הערות:

1. מרווח אדרי לבנין יהיה 4 מ' כאשר רוחב המגורש באזור הבניה קטן מ-25 מ'.
2. בניית מבני עזר בקווי בניין אדרי ו/או אחורי "ס" בהסכמת השכן.
3. המובה ייקבע ביחס לפנלי הקרקע הטבעית בכניסה למגרש ובמרכזו.
4. הסככה לרכב תהיה פתוחה ללא קירות, לפחות בשני צדדיה.
5. חורשה בניית מוסך לרכב פרטי נצמוד למבנה מגורים בקווי בניין עד 2 מ' או "ס" בהסכמת השכן ובתנאי שמבנה המגורים היה קיים לפני אישור תכנית זו.

(9) הוראות כלליות

(א) חנאים ל"חלוקה חדשה":-

1. בעת הכנת חכניות אשר ישמשו בסיס לחלוקה, דהיינו, שנוי יעוד מאזור חקלאי ו/או אזור מגורים עם משקי עזר לאזור מגורים א' תיבדק הבניה הקיימת על החלקה. ניצול יתר של זכויות הבניה, מעבר לשטח הבניה, שנקבע לאזור החדש - כתוצאה משנוי היעוד - תחוייב בחלום היטל השבחה.
2. כל הבנינים, או כל חלוקה, אשר אושרו לפני מתן תוקף לתכנית זו - לא יהיו "חריגים".

(ב) בניני המגורים:

1. גובה בנין יימדד מפני מרכז הכביש-מול הכניסה הקובעת לבנין - עד לפני בטון של הגג העליון או לקצה גג הרעפים.
2. במידה ורוחב החלקה קטן מ-25 מ' יהיה קו הבנין לצד 4.0 מ' לפחות.
3. כל מחקן על הגג טעון מסתור ארכיטקטוני, באישור הועדה המקומית.

(ג) מבני עזר

1. גובה מבני העזר לא יעלה על 2.70 מ' מהרצפה עד הקצה הגבוה של הגג (המידה מחוץ למבנה).
2. חמרי בניה: בלוקים, בטון מצופה אבן, עץ או מבנה טרומי.
3. שטח מבני העזר יכללו את המחסנים ושטחי החניה המקורים לפי היטל הגג, גם אם אינם חחומים בקירות.

(ד) מחקני ספורט

1. מחקני הספורט שיאושרו יהיו לשמוש בני הבית ואורחיהם בלבד. לא יותר כל שמוש מסחרי במחקנים כגון השכרה, החכרה, שעורי שחיה או טניס, שלא לבני הבית. שעות השמוש במחקנים ובתאגרה יהיו בהתאם לחוקי העזר המאושרים, הנוגעים להגבלת שעות רעש.
2. לכל בריכת שחיה יותקנו שלשה בורות סופגים מחוברים במקביל, בעלי קוטר מספיק ועומק אשר יאפשר לרוקן את כל תוכן הבריכות. לא יורשה סילוק מי הבריכה למגרשים של בעלי המגרש עצמו, ולא אל המגרשים הסמוכים או אל כל שטח צבורי או אל מערכת נקוז מי הגשמים, הכל באשור משר הביטחון.
3. מטרדים אקוסטיים:
שטחי הספורט המצויינים להלן עלולים להוות מקורות אפשריים למטרדים אקוסטיים:
א. מגרשי טניס
ב. מגרשים למשחקי כדור
ג. בריכות שחיה.
חנאי לאשור מחקנים אלו הוא, כי הם יהיו מוגנים באופן אקוסטי ע"י קירות אטומים בנויים מבטון, בלוקים, או אבן מלאים, בגובה 1.80 מ' ובאורך מספיק כדי להגן על הבתים השכנים מפני פגיעות רעש ישירות, הנגרמות מאזור שטחי הספורט. לפיכך, תחום קירות אלה יקבע בתאום עם מהנדס המועצה המקומית.

במקרה שתהיה תאורה בשטחים הנ"ל חסופק הגנה למניעת נפילת קרני אור ישירות מחוץ לשטח.

להלן מקורות אפשריים למטרדים אקוסטיים מכניים ואקולוגיים:

- א. מדחסים למערכות מיזוג אויר.
- ב. מנועים או גנרטורים קבועים חשמליים או מונעים ע"י שריפה פנימית.

מחקנים אלו ימוקמו אם ורק בחוף קוי בנין. כל מקור רעש מכני יוגן ע"י סגירה מסביב, שתחאים לצורך סילוק רעשים מכל סוג שהוא, או ויברציות מחוכו.

לכל מנוע דיזל או דלק או גנרטור יהיו משחיקי קול מחאימים. לכל מחקן שריפה תותקן ארובה. כל מחקן המהווה מקור לרעש או מטרד אקולוגי ימוקם במצב ובמקום שלא יפריע לדיירי הבתים השכנים.

תותר הקמת גדרות וקירות חומכים בתחום קו הבניין.

1) גדר בחזית כלפי הרחוב

גובה הגדר לא יעלה על 1.80 מ'. בנית הגדר תותר מחומר אטום (בלוקים, אבן, בטון, עץ) עד גובה 1.20 מ'. בגובה שבין 1.20 מ' עד 1.80 מ' יותר חומר שקוף בלבד - כגון סורגים.

חמרים לבנית הגדר יהיו: בלוקים, בטון, אבן, בניה גלויה, נקיה או בציפוי טיח, או חמר אחר, אבן סבכות עץ או מתכת או שילוב של בניה וסורגים. לא תותר גדר תיל, חמרים פלסטיים או אסבסט.

כששיפוע מדרכה הוא עד 2%, תותר התקנת גדר במקביל לשיפוע.

במקרים שבהם השיפוע עולה על 2% - תהיה הגדר מפולסת: יותר דרוג של הגדר.

להבטחת שדה ראייה - הגדר ליד היציאה לכביש מהחניה, במגרש פינתי - יש לחאם עם מהנדס המועצה המקומית סביון או בא-כוחו.

בכל מקרה, שער החניה ייפתח פנימה לתוך המגרש.

2) גדר בחזית מגרש פינתי

גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ מעל פני המדרכה וזאת, לאורך 30 מ' מצירי הדרכים הגובלות במגרש.

חמרי הגידור - באשור הועדה המקומית המרכז.

3) גדרות וקירות צדדיים ואחוריים

גדרות אלו יבנו בהתאם לכל המפורט לעיל, אולם, תותר בנייתם מחומר אטום לכל הגובה 1.80 מ' אשר ימדד מפני השטח במגרש הנמוך. תותר הקמת גדר רשת.

הערות: 1) במקרה שהחניה ממוקמת על קו מגרש צדדי "ס" יהיה גובה הגדר האטומה 1.20 מ' בלבד מקו הרחוב עד למוסך, להבטחת שדה ראייה. תותר השלמת הגדר עד 1.80 מ' בצורה שקופה.

2) גמר הגדר ו/או קיר החניה יהיו עם גימור "סביר" באישור מהנדס הועדה.

4) מסתורים למתקני ייבוש כביסה

יש להתקין מסתור לייבוש כביסה כלפי מגרש השכן בקו בנין "ס" בגובה 1.80 מ' ובהסכמת השכן.

10. חובת חכנית פיתוח

א) לא יינתן היתר בניה ע"י הועדה המקומית בלא שתוגש בצמוד לבקשה להיתר לבניה חדשה או כל תוספת בניה שמחייבת שינויים בפיתוח הקיים, על דעת מהנדס המועצה המקומית - חכנית פיתוח (בהתאם למפורט בסעיף 10 דלהלן), אשר תהווה, לכשתאושר, חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ב) חכנית הפתוח תוגש על רקע "מפה מצבית", כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) חש"ל-1970 (להלן "התקנות")

1) מפה מצבית תיערך בקנה מידה 1:250 או 1:100 במגרשים קטנים מ-2 דונם.
2) המפה תהא מבוססת על מדידות או על המפה המסומנת, כאמור בתקנה 1 א', ובלבד שהמדידות או הסימון במפה כאמור, נערכו תוך ששה החודשים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

3) במפה המצבית יצויינו:

1) שטח הנכס וגבולותיו, לפי הרישום בספרי המקרקעין לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

2) הדרכים הגובלות עם הנכס ומפליסיהן,

3) קו בנין

4) קו רחב,

5) השימושים המותרים בנכס על פי החכניות החלות עליו וכל חנאי מיוחד שבהן,

- (6) כל בנין הנמצא במרחב של 10.00 מטרים מגבולות הנכס,
 (7) כל בנין, גדר, אבן שפה, עמוד חשמל, עמוד טלפון, עץ, שוחה, וכל עצם הנמצא בנכס או בדרכים הגובלות וכן המרחקים וקוי הבנין שלהן,
 (8) גבולות החלקות הנמצאות מעבר לדרכים הגובלות עם הנכס וקוי הבנין שלהן,
 (9) ברזי שריפה המחוברים לרשת אספקת מים ראשית,
 (10) חץ הצפון
 (11) קנה המידה שלפיו נערכה המפה.
- (4) הוגשה בקשה להיתר להקמת בנין חדש ובסביבת הנכס קיימים קוי אספקת מים או מערכת ביוב ציבורית, יצויינו במפה המצבית, נוסף לאמור בחקנת משנה (ג) הדברים הבאים:
 (1) קוי הצנרת של אספקת המים ומערכת הביוב, וקוטרי הצנורות ומפלסיהם,
 (2) חאי הבקרה ושיפועי הביוב הציבורי שאליו יחובר הבנין.
- (5) המפה המצבית תכלול מפת הסביבה ערוכה בקנה מידה 1:2500 ובה יצויינו, בין השאר:
 (1) הגושים והחלקות על מספריהם,
 (2) רשת קואורדינטות-אם השטח איננו מוסדר לפי פקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש) תשכ"ט-1969.
 (3) הדרכים הציבוריות שבסביבת הנכס, חווייהן, שמוניהן ומדיח סלילתן.
- (6) תיחתס ביד מודד מוסמך.
- (7) מהנדס הועדה ראשי לדרוש ממבקש ההיתר שימציא לו בנוסף לדברים המפורטים בחקנת משנה (4) פרטים דומים המתייחסים לחיבור הנכס לרשתות של שירותים אחרים לחועלת הציבור.
- (ג) בתכנית הפתוח יצויינו כל הפרטים הנדרשים ב"מפת אתור העבודה" בסעיף 5 ל"תקנות" ובנוסף:
 תכנית הפתוח תיערך בקנה מידה 1:250 או 1:100 במגרשים קטנים מ-2 דונם. במפת אתור העבודה יצויינו הפריטים הבאים, בין אם הם נמצאים בנכס ובין אם הם מוצעים:
 (1) הבנינים;
 (2) דרכי הגישה לבנינים;
 (3) הכניסות לבנינים;
 (4) מקומות החניה ומפלסיהם, כולל כניסה לרכב מהרחוב (אבני שפה מונמכות) לכל מגרש לפחות 2 מקומות חניה במקביל (לא בטור);
 (5) מקומות לתליית כביסה/חצר משק;
 (6) מקומות לריכוז פחי אשפה ודרכי הגישה אליהם;
 (7) קווי אספקת המים;
 (8) שטח מוקצה לאכסון גזם;
 (9) בורות רקב, בורות חלחול או חפירי חלחול;
 (10) בריכות נוי, בריכות שחיה, מחקני ספורט;
 (11) משטחים לריכוז מיכלי גז;
 (12) רשת צנרת לאספקת גז מרכזית;
 (13) מיתקן לחימום מרכזי על-ידי דלק נוזלי;
 (14) מחקני שרות אחרים (מזגנים מפוצלים, חדרי מכונות, מונכי מים)
 (15) דרכי ניקוז הנכס;
 (16) עמודי חשמל וטלפון;
 (17) קווי חשמל וטלפון חת-קרקעיים;
 (18) גדרות, קירות מגן, קירות תומכים, שערים וכיוון פתיחתם;
 (19) תיאור התנאים הפיסיים של הנכס.
- במפת אתור העבודה יצויינו מידותיהם של הדברים המפורטים בפריט (10) ומיקומם של הדברים המפורטים בפריטים (5) עד (17). מוצע מקום לריכוז פחי אשפה במרחק קטן מ-4.00 מטרים מגבול הנכס הגובל, יצויינו מפת אתור העבודה הבנינים הקיימים וייעודם בנכס האמור, הנמצאים ברדיוס של 10.00 מטרים מהמקום המוצע האמור.